Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION entre vignoble et bastides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
92	92	66

PRESENTS	51
POUVOIRS Suppléants	3
POUVOIRS Titulaires	12
ABSENTS	26
Vote Pour :	66
Vote Contre :	0
Abstention :	0

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SEANCE DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

Date de la Convocation
14 NOVEMBRE 2023
Date d'Affichage
14 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le lundi vingt novembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans ces locaux, Le Nay - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président

Présents : Mesdames et Messieurs, *Jean-Marc AGUERRE, Blaise AZNAR, Thierno BAH, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Jacques BROS, Alain CAUDERAN, Patrick CAUSSE, Sébastien CHARRUYER, Martine CLARAZ-ANGOSTO, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Christian DULIEU, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Nicolas GERAUD, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Maryse GRIMARD, Christelle HARDY, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Michelle LAVIT, Christian LONQUEU, Elisabeth LOYER, Marie-Claire MATE, Marc MIRALES, Bernard MIRAMOND, Jean-Marc MOLLE, Régine MOULIADE, Christian PERO, Francis PRADIER, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Benoit TRAGNE, Claire VILLENEUVE.*

Suppléants présents *(Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir)* : *Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Jean-Paul LALANDE à Josette MURCIA, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER.*

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : *Mesdames et Messieurs, Michel BONNET à Bernard FERRET, Claire FITA à Blaise AZNAR, Serge GARRIGUES à Françoise BOURDET, Alain GLADE à Martine CLARAZ ANGOSTO, Louisa KAOUANE à Michelle LAVIT, Maryline LHERM à Pascale PUIBASSET, Francis MONSARRAT à François JONGBLOET, Alain SORIANO à Dominique HIRISSOU, Claude SOULIES à Christophe GOURMANEL, Gilles TURLAN à Olivier DAMEZ, François VERGNES à Paul BOULVRAIS, Jacques VIGOUROUX à Régine MOULIADE.*

Absents - Absents excusés : Mesdames et Messieurs, *René ANDRIEU, Alain ASSIE, Julien BACOU, Jean-François BAULES, Jean-Louis BOULOC, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Gabriel CARRAMUSA, Robert CINQ, Jean-Marc DUBOE, Bernard EGUILUZ, Patrick LAGASSE, Guy LEGROS, Françoise MALAURE NERIN, Michel MALGOUYRES, Marie MONTELS, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Eric PILUDU, Montserrat REILLES, Christian SERIN, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Pierre TRANIER.*

Secrétaire de séance : *Monsieur Paul BOULVRAIS*

N°247_2023

ACTES 8.5

OBJET DE LA DELIBERATION : 14- Approbation du projet de convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Droit Commun Communautaire et lancement de la consultation pour les missions de suivi-animation

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE

Exposé des motifs

1-Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 a identifié un enjeu fort de réhabilitation du bâti ancien, même si le territoire est inscrit de longue date dans des processus de réhabilitation du parc existant. C'est pourquoi a été lancée en septembre 2022 une étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU pour déterminer les dispositifs à mettre en place sur le territoire afin de poursuivre et amplifier les efforts de réhabilitation du parc privé.

L'étude pré-opérationnelle des OPAH qui s'est déroulée en 2022-2023 a mis en avant les résultats suivants :

- Une croissance démographique positive, avec un taux de croissance de 1,1 % sur la période
  2013-2019
- Le marché immobilier se caractérise par un marché de la transaction dynamique à proximité de l'axe autoroutier
- Une population jeune mais qui tend au vieillissement avec 30 % de personnes de plus de 60 ans
- Un parc de logement privé essentiellement résidentiel (81 % de résidences principales), individuel (80 %), et de grande taille puisque les T3 et T4 représentent respectivement 37,9 % et 38,2 % du parc.
- Le parc locatif se concentre principalement sur et autour des pôles urbains. Gaillac et Graulhet abritent 51 % des locataires du territoire
- Plus de 50 % du parc privé a été construit avant la première réglementation thermique de 1974, ce qui présage un nombre important de logement énergivore.
- Un taux de vacance sur le territoire s'élevant à 8,5% soit plus de 3 000 logements dont pratiquement la moitié depuis plus de 2 ans. Ce phénomène est davantage observé en centre-ancien.
- 1 logement privé sur 10 est potentiellement dégradé, ce qui représente plus de 3 800 logements sur le territoire.
- Un nombre significatif de ménages éligibles aux aides de l'ANAH puisqu'en 2017, 40,5% des propriétaires occupants font partie de la catégorie de revenus de l'ANAH « modestes » ou « très modestes ». Cela représente plus de 9 000 propriétaires.

De manière générale sur le territoire, l'étude a conclu à l'opportunité de la mise en œuvre :

- d'une OPAH de droit commun sur l'ensemble du territoire (hors centres-anciens des communes
  OPAH-RU) soit 56 communes pour une durée de 3 ans.
- d'une OPAH-RU multisites sur les centres-anciens de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, pour une durée de 5 ans

Ces préconisations ont été validées par les élus de la Communauté d'agglomération en Comité de pilotage du 3 juillet 2023 et en Conseil exécutif du 10 juillet 2023.

Au vu de ces éléments, les enjeux de l'OPAH communautaire sont donc les suivants :

Requalifier le parc de logements privés pour répondre aux besoins de la population et au confort actuel

- Lutter contre les déperditions d'énergie au sein du parc ancien privé occupant et locatif,
- Contribuer au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre et accompagner les communes sur cette thématique,
- Développer une offre locative abordable et qualitative
- Répondre aux besoins en logement de la population pour l'aider à se maintenir sur le territoire, tout en accompagnant les nouvelles populations à se loger,

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE

	Participation **Gaillac-Graulhet Agglomération**	Participation **ANAH**
Aides aux travaux **INVESTISSEMENT**	791 250 €	5 232 849 €

Le projet de convention de l'OPAH communautaire est établi en concertation avec les services de l'Etat, l'ANAH, les partenaires que sont l'ADIL, la CAF, et Midi-Habitat, tous signataires de cette convention.
Cette convention précise les enjeux de l'opération, les objectifs qualitatifs et quantitatifs ainsi que les engagements de chaque partie contractante.

La convention d'OPAH-DC communautaire 2024-2027, est conclue pour une période 3 ans à compter de sa signature. Elle pourra être renouvelée deux fois pour une période d'un an. Cependant, si l'évolution du contexte budgétaire, de la réglementation en matière d'habitat ou encore des résultats des opérations (analyse des indicateurs de résultats et consommation des crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Conformément à l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de convention sera mis à disposition du public pendant un mois avant sa signature sur son site internet.

Le Conseil de communauté,

Ouï cet exposé,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5216,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Tarn (PDALHPD), adopté par le Président du Conseil Départemental du Tarn et le Préfet du Tarn, le 21 avril 2020,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'agglomération et notamment leur article 6.1.3 relatif à l'équilibre social de l'habitat,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du 16 décembre 2019,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du 21 mars 2022, relative au lancement de l'étude pré-opérationnelle des OPAH et des études de faisabilité,

Considérant les résultats de l'étude pré-opérationnelle présentés et validés en Comité de Pilotage du 3 juillet 2023 et en conseil exécutif du 10 juillet 2023,

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire du 7 novembre 2023,

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE

Valoriser le bâti ancien patrimonial

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien (notamment dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables)

Favoriser l'attractivité des centres-anciens

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants de longue date
- Accompagner la démarche « Bourgs-centres » pour améliorer l'attractivité des centres-bourgs
- Prendre en compte les problématiques habitats spécifiques des centres bourgs

Favoriser l'activité économique du territoire :

- Dynamiser le tissu existant des entreprises du secteur du bâtiment présentes sur le territoire.

Pour répondre à ces enjeux, la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage de l'OPAH communautaire et de l'OPAH-RU, recrutera un bureau d'études spécialisé dans le cadre d'un marché public pour notamment l'accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires dans leurs projets de travaux.

2- Les objectifs de l'OPAH-DC communautaire 2024-2027

Les objectifs prévoient pour la période 2024-2027 la réhabilitation de 414 logements :

Statut d'occupation	Thématique	Total sur les 3 ans
Propriétaires Occupants	Lutte contre l'habitat indigne, très dégradé	15
	Lutte contre la précarité énergétique	270
	Adaptation des logements au vieillissement et au handicap	105
Propriétaires bailleurs	Travaux d'amélioration *(moyennement dégradé, énergie, etc.)*	9
	Logement très dégradé/indigne	15
TOTAL		**414**

3- Les engagements financiers prévisionnels dans le cadre de l'OPAH-DC communautaire 2024-2027

Afin de répondre à l'ensemble des missions de l'OPAH communautaire et d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs, l'enveloppe prévisionnelle pour l'ingénierie a été évaluée à 666 000 € sur la durée du dispositif. La participation financière de l'ANAH à cette mission de suivi-animation (ingénierie) sera de 35 % de la dépense totale dans la limite de 250 000 € HT par an, auquel il sera ajouté une part variable en fonction du nombre et du type de dossiers qui seront agréés. Les engagements financiers prévisionnels de la Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage et de l'ANAH, figurent ci-dessous :

	Engagements prévisionnels **Gaillac-Graulhet Agglomération**	Dont participation **ANAH**
Ingénierie **FONCTIONNEMENT**	666 000 € TTC	532 800 €

Dans le cadre de l'OPAH communautaire, les propriétaires réalisant des travaux bénéficieront d'aides publiques octroyées par l'ANAH et abondées par la Communauté d'agglomération. Les modalités d'attribution des aides communautaires seront inscrites dans un règlement d'intervention qui sera approuvé ultérieurement. Le tableau ci-dessous expose les enveloppes financières prévues pour les propriétaires :

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **approuve** le projet de convention d'OPAH-DC communautaire ci-annexé et notamment les engagements financiers en termes d'ingénierie et d'aides aux travaux de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention d'OPAH-DC communautaire ;

- **approuve** le lancement de la procédure de consultation concernant le marché du suivi-animation de l'OPAH-DC communautaire et de l'OPAH-RU multisites ;

- **autorise** la demande de subventions auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat au titre de l'ingénierie de suivi-animation et de tout autre financement complémentaire apparaissant durant les opérations ;

- **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention cadre avec le Groupe Midi Habitat dans le cadre de leur engagement sur l'OPAH-DC communautaire telle qu'annexée ;

- **autorise** le Président ou son représentant à signer la convention Règlement Général sur la Protection des Données avec la Caisse d'Allocations Familiales dans le cadre de leur engagement sur l'OPAH-DC communautaire telle qu'annexée ;

- **autorise** le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous documents relatifs à la mise en œuvre de ce projet.

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture
Le 07 DEC. 2023
- publication - mise en ligne
Le 07 DEC. 2023
et/ou notification
Le

Le Président,
Paul SALVADOR

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an, susdits,

Gaillac•Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Le Secrétaire de séance
Paul BOULVRAIS

Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
Reçu en préfecture le 07/12/2023
Publié le 07/12/2023
ID : 081-200066124-20231120-247_2023-DE